



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

“KOMPLEKS BANIMI, HOTELERIE ME SHERBIME 1, 25, 39, 50 KATE DHE 3 KATE
PARKIM NËNTOKË NË RRUGËN "TEODOR KEKO", BASHKIA TIRANË ME
ZHVILLUES "XH&M" SH.P.K, "ALFAZED" SH.P.K DHE "SMART CONSTRUCTION
INVEST" SH.P.K.”

MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

Ministër i Infrastrukturës dhe Energjisë

Znj. Belinda Balluku

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 29, Datë 01.08.2023

"MARCO CASAMONTI & PARTNERS"

Studio Lokale:

“MVM Architecture, Construction & Development” sh.p.k.”

MVM ARCHITECTURE
Construction & Development

ON BEHALF OF
MARCO CASAMONTI & PARTNERS S.R.L
LUNGARNO B.CELLINI, 13
50125 FIRENZE
PARTIT A IVA 06878790481

Marco Casamonti

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

- 1.1 Baza Ligjore
- 1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

- 2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së
- 2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

- 4.1 Funkcionet dhe aktivitetet e propozuara
- 4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave
- 4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit
- 4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

- 5.1 Pozicionimin e shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave



Fullonjani

[Signature]

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Ligji 107/2014 “Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit” miratuar më datë 31.07.2014 (i ndryshuar).

Vendimii Këshillit të Ministrave nr. 408, datë 13.05.2015 është miratuar “Rregullorja e zhvillimit të territorit”, (e ndryshuar)

Vendimi i Këshillit të Ministrave nr. 671, datë 29.07.2015 është miratuar “Rregullorja e planifikimit të territorit”, (e ndryshuar)

“Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë” miratuar me vendim të KKT-së nr. 1, datë 14.04.2017.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Zona ku do të zhvillohet projekti potencial në fjalë ndodhet përgjatë rrugës “Teodor Keko”, përkatësisht në zonën kadastrale 3866, në Bashkinë Tiranë. E ndodhur në një largësi prej 2.7 km në linjë ajrore dhe afërsisht 14 minuta larg qendrës së Tiranës me mjete automobilistike, ajo përbën një pol të ri strategjik për qytetin si dhe një hyrje të re e prezantuese për Tiranën e viteve të fundit dhe ambicjes së viteve të ardhshme.



Fig. 1. Pozicionimi në lidhje me qendrën e Tiranës.

Parcelat momentalisht janë në gjendje të patrajtuar në sistemim. Zona parashikohet të sistemohet dhe të rivitalizohet sipas planifikimit të territorit dhe veçanërisht me strategjinë e studiuar për zgjatimin e Bulevardit “Gjergj Fishta” dhe atij “Zhan D’Ark” përgjatë lumit të Lanës, si dhe me zgjerimin e Unazës së Madhe “Teodor Keko”.

Ilir Tani



2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Parcela ndodhet në njësinë strukturore TR402 dhe TR403. Kjo njësi për sa i përket përdorimit të lejuar të tokës është A dhe IN, që përfshim Banim. Shërbime dhe Infrastrukturë. Në zonë mund të ndërhyhet nëpërmjet Ri-zhvillimit.

Ky projekt zhvillohet brenda kriterëve zhvillimore të përdorimit të tokës sipas P.P.V-së së miratuar me Vendim nr.2 të K.K.T-së më datë 16.10.2017 dhe zbardhur me datë 19.03.2018, të pasqyruara në tabelën më poshtë.

Njësitë Strukturore: TR/402

Bashkia	Tiranë
Njësia	TR/402
Sistemi	
Kategori 1	A
Kategori 2	IN
Kategori 3	
Kategori 4	
Lartësia (Kete)	8
Lartësia (Metra)	26
PDV	PO
Intesitet	3
KSHT	45
KSHR	

Fig. 2. Të dhëna sipas akpt.gov.al

Duke qënë se në pronën që futet për zhvillim, gati 60% të saj, e zë infrastruktura si zgjerimi i Unazës së Madhe dhe zgjatimi i Bulevardit përgjatë lumit të Lanës, objektet janë parashikuar me lartësi më të madhe katesh nga ai i lejuar në P.P.V. që të arrihet intensiteti i parashikuar i zonës.



Fig. 3. Hartë e marrë nga akpt.gov.al



Ilir Tani
[Signature]

2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV-së për zonën në zhvillim



Fig. 4. Fragment nga harta e nënkategorive të përdorimit të tokës të propozuara, sipas PPV-së së Bashkisë Tiranë



Fig 5. Fragment nga harta e rrjetit rrugor të propozuar sipas PPV-së së Bashkisë Tiranë

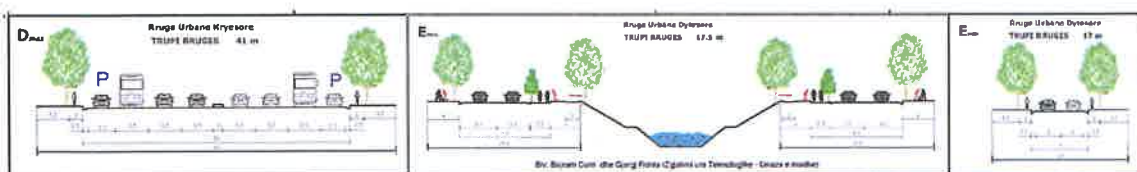


Fig 6. Seksionet e rrugëve sipas PPV-së së Bashkisë Tiranë

Ilirtoni

[Signature]



3. Analiza e gjendjes ekzistuese

Projekti potencial Tirana Gate, i njohur zyrtarisht dhe teknikisht si “Kompleks Banimi, Hotelerie me Shërbime me 1, 25, 39, 50 Kate mbi tokë dhe 3 Kate parkimi nëntokë në rrugën “Teodor Keko”, në Bashkinë Tiranë, me Zhvillues "XH&M" SH.P.K, "ALFAZED" SH.P.K dhe "SMART CONSTRUCTION INVEST" SH.P.K.” kufizohet në pjesën jugore me rrugën "Feizi Himzo", në pjesën perëndimorë me rrugën “Teodor Keko”, në pjesën lindore me Bulevardin përgjatë lumit të Lanës dhe në pjesën veriore dhe veri-lindore me objekte banimi 1-4 kate. Zona përreth është e pasistemuar, e ndërtuar kryesisht me objekte informale ose në legalizim e sipër, me lartësi 1-4 kate dhe me një arkitekturë të rastësishme dhe të improvizuar.

Funksionet që duhen implementuar në këtë zonë sipas studimit janë godinat të reja të propozuara, me destinacion banim. Në këto godina mund të implementohen ambiente tregtare në katet e para. Zona ka nevojë për rikualifikim të hapësirave të gjelhërta. Në shkallë më të gjerë kjo e kthen zonën në një pol shumë të rëndësishëm për qytetin e jo vetëm nga pozicionimi por edhe nga formulimi dhe miksimi i funksioneve publike me ato private.

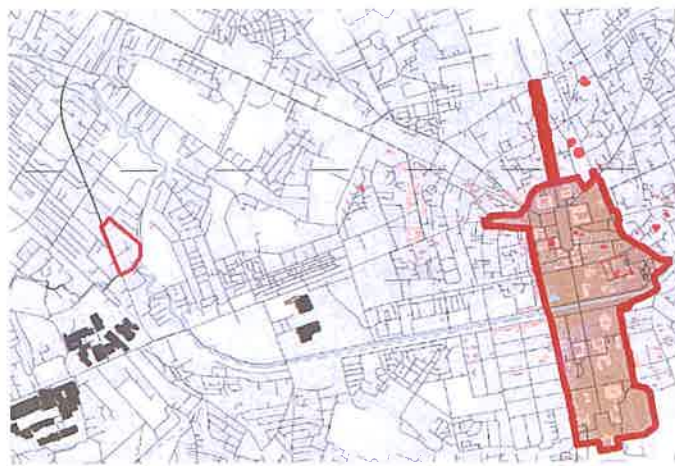


Fig 7. Fragment nga harta ekzistuese, rrjeti rrugor ekzistues, vendndodhja e sheshit

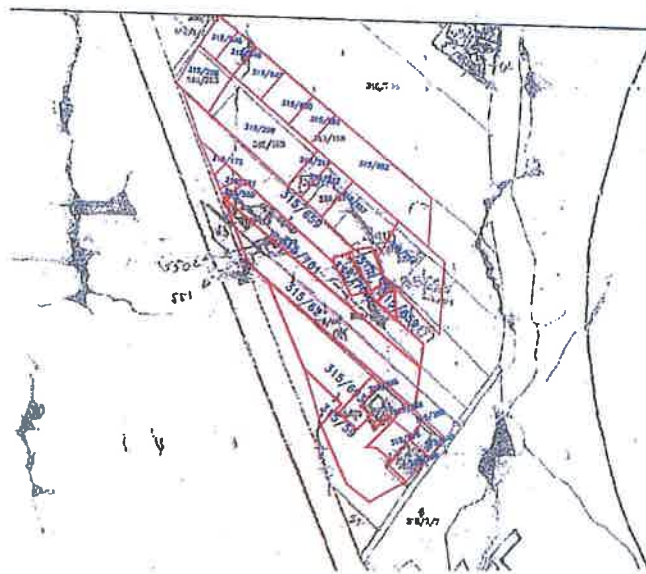


Fig 8. Fragment nga harta e pronësisë



Ilir Meta

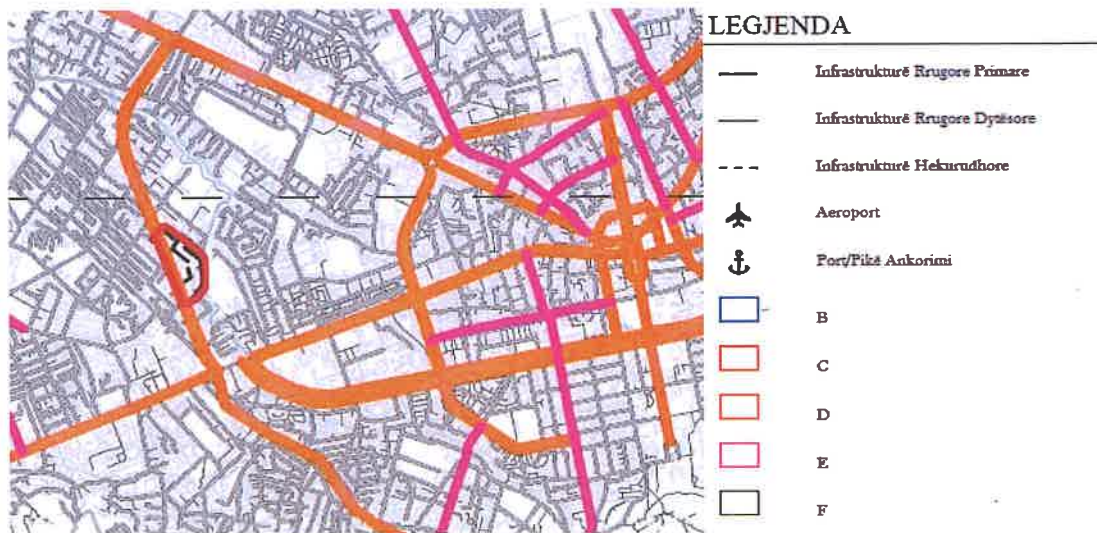


Fig. 9. Pozicioni i strukturës në lidhje me infrastrukturën rrugore ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksonet dhe aktivitetet e propozuara

Të gjitha zhvillimet në territor do të jenë në përputhje me kategoritë e lejuara të përdorimit të tokës, sipas përcaktimeve të Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, duke i kushtuar rëndësi posaçërisht organizimit dhe vendosjes së objektit në shesh për të plotësuar kushtet e mbrojtjes kundra zjarrit dhe të mirëfunksionimit të hapësirave për këmbësorët.

Kategoria e lejuara të përdorimit të tokës në këtë njësi është :

- A. – Zonë Banimi dhe Shërbimesh
- In. – Infrastrukturë

Ambientet rezidenciale

Me një vendodhje shumë pranë qendrës së qytetit, apartamentet luksoze janë në prani të hapësirave të gjelbërta të cilat ofrojnë një atmosferë qetësie.

Përdorimi kryesor do të jetë ai i banimit edhe pse këto hapësira do të përfshijnë edhe shumë ambiente të ndryshme shërbimesh në formën e qendrës komerciale. Hapësirat rezidenciale ku do ndodhen 454 apartamente komode dhe luksoze dhe në të mund të gjenden larmi të tipologjive dhe madhësive, por mbi të gjitha janë fleksibël dhe mund të riorganizohen në varësi të kërkesave:

- Apartamente me nga një dhomë gjumi, me një numër total 196 apartamentesh. Sipërfaqja e tyre varion nga 54 deri në 61m². Apartamentet me një dhomë gjumi ofrojnë hapësira të pastra e lehtësisht të mobilueshme. Ky formacion përfshin një dhomë gjumi, tualet, kuzhinë dhe hapësirë ngrënie e ndenje të bollshme e me dritë natyrale. Të gjithë këto apartamente janë shpërndarë duke pasur parasysh orientimin për të ofruar jetesë të shëndetshme si dhe vizualisht të kënaqshme me ballkohet e gjelbëruara. Ky lloj apartamenti është i përshtatshëm për familjet e vogla që preferojnë apartamente të vogla dhe komode.
- Apartamente me nga dy dhoma gjumi, me një numër total 143 apartamentesh. Sipërfaqja e këtyre apartamenteve varion nga 80 deri në 88 m². Apartamentet 2+1 kanë sipërfaqe të konsiderueshme, përbëhen nga dhoma matrimoniale, tualeti përkatës së



M. Montani

[Signature]

bashku me garderobën, dhoma e dytë e gjumit, dhoma e ndenjes si edhe një tjetër tualet i cili funksionon dhe si lavanderi apo hapësirë depozitimi. Këto apartamente kanë gjithashtu shikueshmëri drejt hapësirës përreth në zhvillim si dhe ballkone perimetrale të pasur me gjelbërim të përhershëm. Apartamentet me dy dhoma gjumi janë ideale për çifte të reja apo familje prej 3-4 personash.

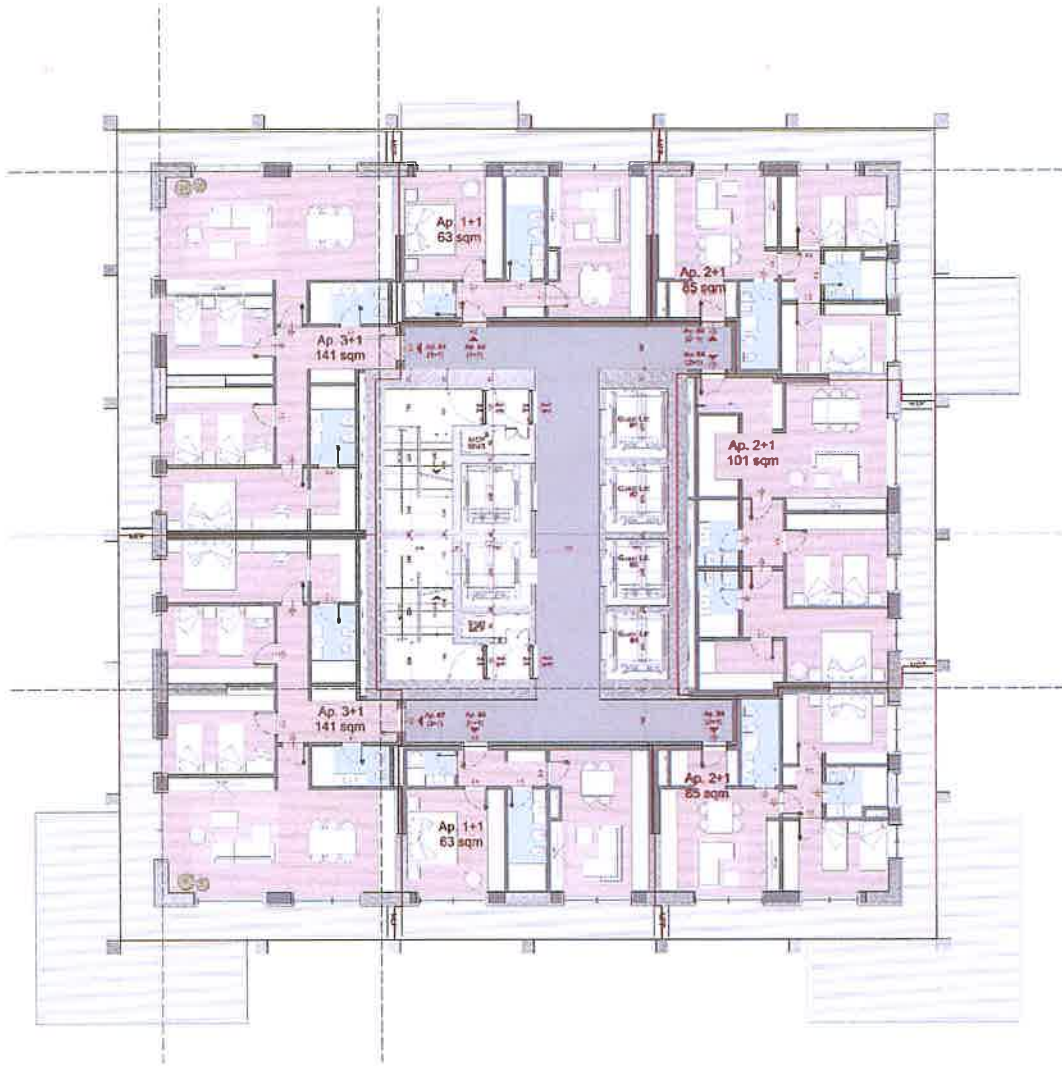


Fig. 10. Planimetria e katit tip

- Apartamente me nga tre dhoma gjumi, me një numër total prej 115 apartamentesh. Sipërfaqja e këtyre apartamenteve varion nga 90 deri në 104 m². Apartamentet me tre dhoma gjumi ofrojnë, një kuzhine lineare apo të pozicionuar më vete, 3 dhoma gjumitë mirëorganizuar, dy tualete nga të cilët njëri është me ndriçim natyral, hapësirë ngrënie dhe ndenje, ballkon të bollshëm dhe qarkullim të brendshëm të mirëpërcaktuar. Ventilimi dhe ndriçimi natyral është një nga pikat e forta të këtyre formacioneve duke konsideruar përmasat e çarjeve në formë dritarësh apo vetratash të rrëshqitjshme. Këto apartamente ofrojnë komoditet dhe qetësi.



Ilirtoni *Leung*

Shërbime në funksion të banimit

Ofrimi i shërbimeve në funksion të përmirësimit dhe krijimit të kushteve më të mira të jetesës së banorëve është objektivi ynë kryesor duke mbajtur në konsideratë kriteret europiane në projektim. Përveç destinacionit të banimit, apartamente me standarde europiane, kompleksi gjithashtu ofron edhe shërbime.

Këto shërbime janë trajtuar në formën e një qendre tregtare, e cila i lidh të gjitha objektet e banimit në katin përdhe dhe të parë në formën e një tarace të gjelbërt unifikuese dhe që do të kthehet në një nga pikat më të forta të kompleksit në raport me gjithë zonën duke rritur ndjeshëm dhe cilësinë e jetesës. Këto hapësira paraqiten fluide dhe organike duke orientuar lëvizjen në mënyrë të zgjuar si nga ana funksionale dhe ajo ekonomike e tregtare.



Fig. 11. Skemë Qarkullimi

Kjo mini qendër tregtare e shtrirë synon të grumbullojë një shumëllojshmëri shërbimesh tregtare në funksion jo vetëm tregtar, por edhe për të plotësuar nevojat e përgjithshme të gjithë kompleksit, të cilat momentalisht janë të pakta e sporadike në të gjithë zonën. Rendisim kështu, baret, restorantet, dyqane veshmbathje, farmaci, supermarkete, aksesorë, lavanderi, qendra shëndeti, SPA, palestra e ambjekte sportive, etj., duke u shndërruar në një pioner funksionimi dhe qëndrueshmërie në të gjithë zonën aktualisht në zhvillim.

Përveç plotësimit të standardeve europiane të mbrojtjes ndaj zjarrit, nyjet vertikale dhe horizontale të qarkullimit janë të mirëstudiuara duke konsideruar përmasat e këtij kompleksi. Kështu ashensorët me përmasa të bollshme ndahet mes atyre të residencave, zyrave e hotelierisë, si dhe atyre të shërbimeve. Qarkullimi zhvillohet i pandërprerë që nga katet e parkimit e deri lart. Gjithashtu, qendra tregtare furnizohet me nyje të posaçme për një komunikim sa më optimal. Parkimet nëntokësorë, të shumtë në numër, jo vetëm përmbushin kërkesat e residencave dhe shërbimeve, por janë një ndihmë e shtuar në të gjithë zonën, ku shpesh mungojnë hapësirat e dedikuara për to.



Ilir Dauti *Leoni*

Këto njësi banimi dhe më gjerë do të ofrohet kualitet i lartë, ku jetesa cilësore dhe komoditeti do të jenë në qendër të vëmendjes. Rezidencat janë konceptuar të kenë privatësi dhe ekskluzivitet duke synuar standartet më të larta në raport me kërkesën në rritje për ndërtime cilësore në kryeqytet.



Fig. 12. Vizualizim 3D i materializuar

Hoteleri

Në vijim të zhvillimit të gjithë kësaj zone, paraqitet nevoja e integritimit në të e infrastrukturës së hotelerisë së një niveli bashkëkohor duke konsideruar kërkesat në rritje në raport me këtë destinacion funksional për kryeqytetin. Kështu, objekti prej 25 katesh, prej 20,948 metrash katrorë në total do të ketë funksion hotelerie, duke synuar të sjellë në Tiranë një tjetër ‘brand’ prestigjioz ndërkohëtar, të denjë për një kompleks të tillë ndërtimor. I konceptuar për nga tipologjia si një business hotel i vendosur në një ndërtesë shumëkatëshe, ai synon të ofrojë mbi 100 dhoma dhe të plotësojë kërkesat jo vetëm të hotelerisë por edhe rezidencave pranë me shërbime komplementare si bare, restorante, SPA, salla conference etj.

4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave/ Përshkrimi arkitektonik.

Koncepti dhe hapësirat janë parashikuar për t’i shërbyer me së miri komunitetit, ku do të sistemohet hapësira për të qënë sa më shplothëse dhe rekreative. Pozicionimi i objekteve



Montani

Leoni

është realizuar duke shfrytëzuar më së miri terrenin dhe orientimin e lëvizjes këmbësore dhe automobilistike, duke ruajtur vijat e ndërtimit dhe normat urbanistike sipas ligjeve përkatës për sjellë një shembull zhvillimi të kësaj shkalle në këtë zonë i cili garanton funksionalitet optimal.

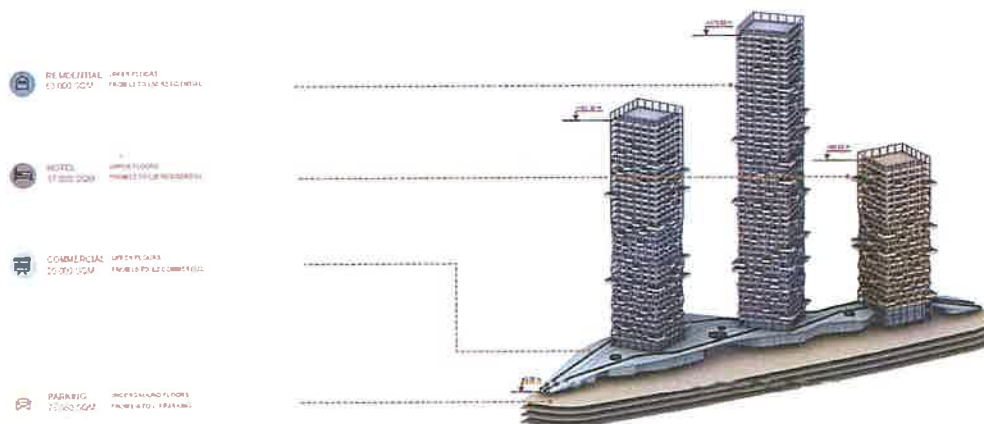


Fig. 13. Koncept-Ide



Fig. 14. Vizualizim 3D i materializuar

Në aspektin urban objektet që propozohen nëpërmjet trajtimit volumetrik dinamik të tyre konkretizojnë formulimin e kontekstit urban ku ndodhet parcela. Këto volume perceptohen

Ilirtoni

Shani



të lehta dhe dinamike nga akset rrugore që e kufizojnë, duke realizuar një linjë interesante silueti urban. Projekti përqipet të shfaqë në arkitekturë natyrën e një objekti rezidencial, human, me volume të dallueshme qartë. Lëvizja dinamike si në plan dhe në altimetri, tenton të realizojë një imazh të perceptuar në lëvizje dhe të ndryshëm për çdo pikë të ndryshme të shikimit. Zhvendosja e hapësirës publike në vertikalitet, ndërsa funksionet e banimit ngrihen në lartësi për tu distancuar nga zhurma dhe ndotja e rrugës. Objektet zhvillohen në tre module me bazë, por të rrotulluar në raport me njëri tjetrin për të krijuar dinakimë por edhe pamje, ndriçim e maksimizim të fushëpamjes nga brenda jashtë. Shtrirja gjatesore e objektit e ndan zonën në dy hapësira. Për të bërë lidhjen e këtyre hapësirave publike janë bërë dy carje në katin përdhe. Në këtë mënyrë rrisim vizibilitetin edhe në nivelin e sistemit duke ulur masivitetin e objektit.



Fig. 15. Vizualizim 3D i materializuar

Koncepti bazohet në shmangien e krijimit të një muri urban të përcaktuar nga vijat e ndërtimit, por krijimit të një hapësire të lehtë dhe fluide. Format e rregullta duke u përsëritur



Ilir Dauti

në linearitet krijojnë një perde të lehtë vizuale, në formën e dekoracionit modern e të stilizuar të fasadave si dhe një transparencë për apartamentet. Për pjesën e banimit është menduar që të ruhet një bërthamë e njëjtë në të gjitha modulet. Bërthama që është një formë e rregullt kuadratike ndërsa elementët e tjerë strukturalë dhe jo vetëm i jashtëshkruhen atij.

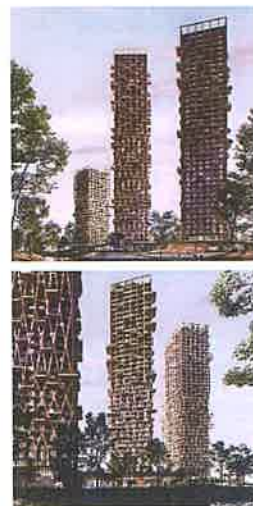
Katet e shërbimeve krijojnë kurba duke krijuar hapësira publike, ulje dhe ngritje për t'u perceptuar si pjesë e natyrës dhe qarkullim organik në të gjithë kompleksin. Duke u ndërthurur me gjelbërimin e sistemimit dhe gjelbërimin në tarraca, katet e shërbimeve shkrihen me hapësirën publike.

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

Treguesit e Zhvillimit:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	22 994.9 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	22 994.9 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	10,125 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit mbi toke:	104,121 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit nën toke:	46,866 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	44.03%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapësira publike:	55.97%
Intensiteti i ndërtimit:	4.52
Lartësia maksimale e parapetit të strukturës nga niveli i kuotës së sistemimit:	180 m
Lartësia maksimale e elementit arkitektonik nga niveli i kuotës së sistemimit:	184 m
Numri i kateve mbi tokë:	1, 25, 39, 50 Kate
Numri i kateve nëntokë:	3 Kate

LEJFË ZHVILLIMI PËR OBJEKTIN: "KOMPLEKS BANIMI, HOTELIERIC ME SHËRBIME I 25, 39, 50 KATE MBI TOKË DHE 3 KATE PARKIM NËNTOKË, NË RRUGËN "TEODOR KEOKO", BASHKIA TIRANË, ME ZHVILLUES "XH & M" SH.P.K., "ALFAZED" SH.P.K. DHE "SMART CONSTRUCTION INVEST" SH.P.K."




REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT
MIRATOHET
KRYETARI I K.K.T

Z. EDI RAMA

Zej. Belinda Balluku
Ministër i Infrastrukturs dhe Energjisë

Miruar me Vendim të KKT Nr. 59, Datë 01.06.2023

NUMRI I LEJFËS	10
NUMRI I LEJFËS	10
NUMRI I LEJFËS	10
NUMRI I LEJFËS	10
NUMRI I LEJFËS	10
NUMRI I LEJFËS	10
NUMRI I LEJFËS	10
NUMRI I LEJFËS	10
NUMRI I LEJFËS	10
NUMRI I LEJFËS	10

Fig. 16. Planvendosje e Përgjithshme / Leja e Zhvillimit






4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

Në pronën që zhvillohet, ekuilibri mes hapësirave të gjelbërta e rekreative dhe atyre të ndërtuara gjendet i kënaqshëm, duke e përqëndruar banimin dhe hotelerinë në objekte shumëkatëshe dhe duke e lënë pjesën tjetër të terrenit për shërbime me lartësi modeste si dhe hapësira të gjelbërta. Hapësira përreth objektit do të sistemohet me trotuare, stola edhe pemë duke respektuar akset e kalimit të kembësorëve si dhe rampat për akses të individëve me aftësi të kufizuar.



Fig. 17. Vizualizim 3D i materializuar

Objekti do të ketë 3 kate parkimi me një numër total parkimesh 934 poste, duke jo vetëm kënaqur kushtet e parkimeve nëntokësore për rezidencat dhe shërbimet, por duke u kthyer në një opcion më tepër zgjidhje për problematikën e parkimit në të gjithë zonën.

M. Montani

Leon



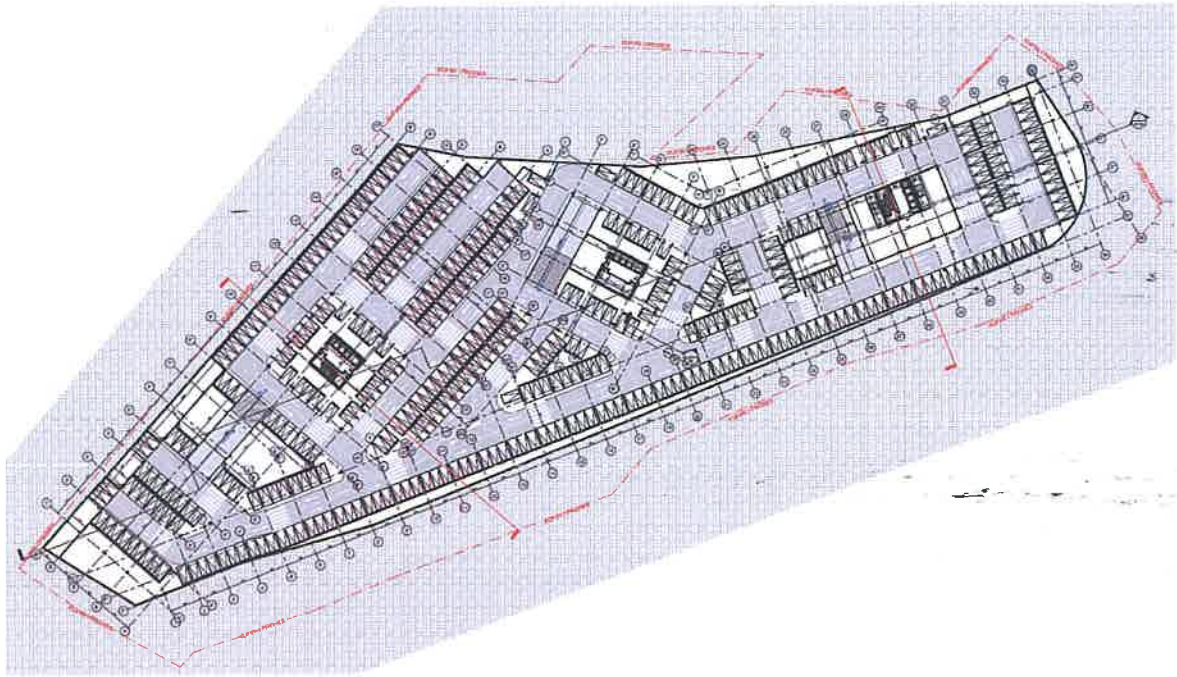


Fig. 18. Planimetria e katit nëntokë, të parkimeve

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

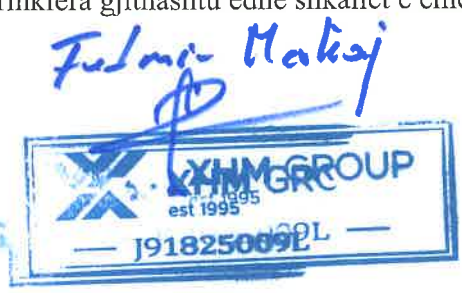
5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Infrastruktura rrugore ekzistuese është e pamjaftueshme për qarkullimin e mirë të makinave dhe këmbësorëve kështu nga bashkia Tiranë janë parashikuar ndërhyrjet në zonë si zgjerimi i Unazës së Madhe dhe zgjatimi i bulevardit përgjatë lumit të Lanës, i cili ka nisur si investim dhe pritet të mbarojë me mbarimin e investimit të parashikuar në pronën tonë.

Përsa i përket rrjetit inxhinierik të sistemimit të ujrave të zeza, rrjetit të furnizimit me ujë, telekomunikacionit, rrjetit elektrik dhe atij të ndriçimit të rrugës, janë ekzistuese në zonë dhe do të racionalizohet gjatë procesit të punës për përmirësimin e infrastrukturës. Lidhjet e reja me to do të parashikohen të ndërtohen nën zonën e trotuareve, sipas projekteve të detajuara teknike të miratuara nga institucionet përkatëse. Në trotuare duhet të parashikohet edhe mbjellja e pemëve dhe sistemimi i parkimeve të përkohshme.

Sistemet e infrastrukturës (ujë, kanalizime, energji elektrike dhe telekomunikacion), duhet të vendosen nën sipërfaqen e tokës dhe do të jenë të sistemuara nën një korridor qendror infrastrukture. Kjo duhet të sigurojë funksionim të mirë dhe efikas të sistemit dhe do të lehtësojë mirëmbajtjen dhe punimet riparuese.

Projekti i mbrojtjes kundra zjarrit përmban sistemet e hidranteve, sensorëve të tymit, sprinklera gjithashtu edhe shkallët e emergjencës.



Shefkat Ngjela



ON BEHALF OF
 MARCO CASAMONTI & PARTNERS S.R.L.
 LUNGARNO B. CELLINI, 13
 50125 FIRENZE
 PARTIT A IVA 06878790481

MVM ARCHITECTURE
 Construction & Development

